



WKÖ-Gollenz und Wimmer: Kreditrichtlinien für Zwischenfinanzierung bei Immobilienerwerb anpassen

Immobilienwirtschaft kritisiert Kreditrichtlinien: „Blockieren den Eigentumserwerb“ – „Zwischenfinanzierungen aus dem Geltungsbereich der Verordnung ausnehmen“

10.02.2023, 10:17



© ENVATO/IJEAB

Die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung, kurz KIM-Verordnung, verursacht seit Sommer 2022 erhebliche Probleme bei der Wohnimmobilienfinanzierung: „Die Erfahrungen nach rund einem halben Jahr zeigen, dass die Anzahl der Darlehen um 50 bis 70 Prozent eingebrochen sind“, sagt Gerald Gollenz, Obmann des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ). „Die Chance, Eigentum zu erwerben statt ewig in Miete zu wohnen, werden erheblich eingeschränkt. Die eigene Immobilie ist aber die beste Pensionsvorsorge, um später, wenn das Darlehen abbezahlt ist, niedrige laufende Kosten zu haben“, so der Branchensprecher der heimischen Immobilienwirtschaft.

Besonders kritisch sieht Arno Wimmer, Berufsgruppensprecher der Immobilienmakler im WKÖ-Fachverband, die Zwischenfinanzierung: „Ein junges Paar beispielsweise, das nach der Geburt des ersten Kindes eine größere Wohnung oder ein Haus sucht und die bisherige Kleinwohnung verkaufen will, sieht sich aufgrund der Richtlinie plötzlich vor unüberwindbaren Hürden: Einerseits muss für das im Bau befindliche Objekt schon eine Anzahlung

geleistet werden, andererseits wohnt die Familie noch im bisherigen Heim. Es ist völlig praxisfremd, dass man zuerst die vorhandene Immobilie verkaufen muss und erst dann eine neue Immobilie erwerben kann. Da ein Verkauf einer Immobilie vielfach mehrere Monate in Anspruch nimmt, ist es kaum möglich, seine aktuelle Wunschimmobilie zu erwerben, da diese in der Regel dann nicht mehr am Markt ist. Die Familie wäre also gezwungen vorübergehend eine Wohnung als Zwischenlösung anzumieten, was nur unnötige Kosten und Aufwand produziert.“

Aktuell führt dieses Dilemma dazu, dass alternativ etwa mit deutschen Banken, die nicht an diese Vorgaben gebunden sind, finanziert wird, was für die Betroffenen höhere Kosten bedeutet. Fachverbandsobmann Gerald Gollenz plädiert vor diesem Hintergrund dafür, dass Zwischenfinanzierungen aus dem Geltungsbereich der Verordnung ausgenommen werden sollen, denn: „Der Immobilienwert aus der Immobilie, die verkauft werden soll, ist ja zu 100 Prozent vorhanden, was das Ausfallrisiko für die Banken minimiert.“

Für diskussionswürdig hält Immobilienmakler-Berufsgruppensprecher Arno Wimmer auch die Höhe der so genannten Schuldendienstquote, die mit 40 Prozent limitiert wurde: „Das treibt immer mehr Menschen in den Mietmarkt, was dort – nach einem Rückgang der Mieten aufgrund hoher Angebotszahlen – neuerlich Druck auf die Höhe der Mieten auslösen könnte.“

Gerald Gollenz rät aus Expertensicht zur Eigentumsbildung und mehr Flexibilität bei der Schuldendienstquote: „Diese sollte nicht starr vorgegeben sein, sondern alle Komponenten - wie etwa niedrige Kosten bei besonders energieeffizienten Gebäuden - berücksichtigen. „Ganz wichtig wäre das vor allem bei Immobilienfinanzierungen mit Fixzinssatz auf eine Mindestlaufzeit“, hält Arno Wimmer dazu fest.

„Im Fokus stehen für uns allerdings die Immobilienkäufer:innen, die schon durch die Zinsanhebungen belastet sind und es generell immer schwerer haben, für sich und die nächsten Generationen Eigentum zu schaffen“, so die Experten Gerald Gollenz und Arno Wimmer abschließend. (PWK043/ES)

Das könnte Sie auch interessieren



WKÖ-Klacska: Masterplan Güterverkehr ist ambitioniert, aber lässt noch Fragen offen

Verkehrswirtschaft hat praxisgerechte Lösungen eingebracht – diese wurden von Bundesministerin Gewessler nur teilweise aufgegriffen [➤ mehr](#)



Europa-Umfrage zeigt Wachstum bei österreichischen Unternehmensberater:innen

Top-Beratungsfelder sind Technologie, Personal und Strategie – WKÖ-Fachverbandsobmann Alfred Harl sieht Branche als wichtigen Wirtschaftsmotor [➤ mehr](#)



IT-Fachkräftemangel führt zu Wertschöpfungsverlust von 4,9 Milliarden Euro im Jahr

Fachverband UBIT: IT-Bildungsreform und zusätzliche Absolvent:innen an IKT-Studien werden dringend gebraucht - bis zu 28.000 IT-Fachkräfte fehlen [➤ mehr](#)